

Toelichting bouwvlak Achtmaalseweg 182

Opdrachtgever: Schoenmakers

Datum: 07-11-2025

III SCHOENMAKERS III

Bij het principeverzoek voor de splitsing van de bestaande boerderij in twee wooneenheden is tevens het verzoek opgenomen om op het aangrenzende perceel een bouwkvak te realiseren. In dit kader wordt verzocht om het bouwkvak ruim te houden. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

1. Ruimtelijke verhouding tot de bestaande bebouwing

De bestaande boerderij heeft een aanzienlijke maat van circa 22 bij 10 meter. Binnen het geheel van het erf en de directe omgeving is het van belang dat de nieuw te realiseren woning in schaal en positionering aansluit bij de bestaande hoofdbebouwing. Een te beperkt bouwkvak zou dit evenwicht verstoren en afbreuk doen aan de ruimtelijke samenhang op het perceel. Daarnaast sluit een ruimer bouwkvak aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik uit de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Noord-Brabant: nieuwe bebouwing dient proportioneel te worden afgestemd op de maat en schaal van de aanwezige bebouwing, zodat er sprake is van een herkenbaar en kwalitatief erfensemble.

2. Architectonische en stedenbouwkundige inpassing

Er wordt ingezet op een woning die qua vormgeving en materialisatie aansluit bij het dorpse karakter en de historische context van het perceel. Een woning in de vorm van een schuurwoning of een woning met agrarische referenties is hierbij denkbaar. Om deze passende inpassing mogelijk te maken, is een zekere ontwerprijheid noodzakelijk, waarvoor een ruimer bouwkvak vereist is. Een groter bouwkvak voorkomt dat uitsluitend standaard woningtypologieën realiseerbaar zijn en biedt ruimte voor maatwerk en hoogwaardige architectuur. Dit sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen en nieuwe woningen te laten bijdragen aan de identiteit van de omgeving.

3. Functionele en toekomstbestendige woonwensen

De woning is bestemd voor een ouder familielid en dient geschikt te zijn voor levensloopbestendig wonen, bij voorkeur gelijkvloers. Dit brengt een bredere plattegrond met zich mee, wat eveneens pleit voor een ruimer bouwkvak. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan diversiteit in het woningaanbod binnen de kern. Bovendien sluit dit aan bij de gemeentelijke Woonvisie, waarin het belang van woningen voor senioren en levensloopbestendige woningen expliciet wordt onderkend. Het realiseren van een woning die inspeelt op deze vraag levert daarmee een directe maatschappelijke meerwaarde op.

4. Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit

Een groter bouwkvak maakt het mogelijk om de woning zorgvuldig te positioneren op het perceel, met voldoende afstand tot bestaande bebouwing, een logische ontsluiting en een goede oriëntatie op de omgeving. Dit draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Ook vanuit landschappelijk perspectief biedt een ruimer bouwkvak de mogelijkheid om de woning in te passen met erfbeplanting en groene overgangen, waardoor de ruimtelijke structuur van het gebied wordt versterkt. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

5. Vergelijkbare bouwvlakken in de directe omgeving

Kijkend naar de bouwvlakken binnen het bestemmingsplan ZuidRand Achtmaal blijkt dat in de directe omgeving sprake is van meerdere woningen met een vrijstaande bouwvorm en bouwvlakken variërend van 180 tot circa 280 m². Dit geldt onder meer voor de meest zuidelijk gelegen woningen aan de Tessenvijverstraat, alsmede voor diverse woningen aan de Achtmaalseweg en de Griendweg. Hoewel een aantal van deze woningen de aanduiding 'twee-aaneen' kent, betreft het in de praktijk zelfstandige woonhuizen op afzonderlijke adressen. Daarmee vertegenwoordigen zij qua maat en verschijningsvorm feitelijk het karakter van vrijstaande woningen.

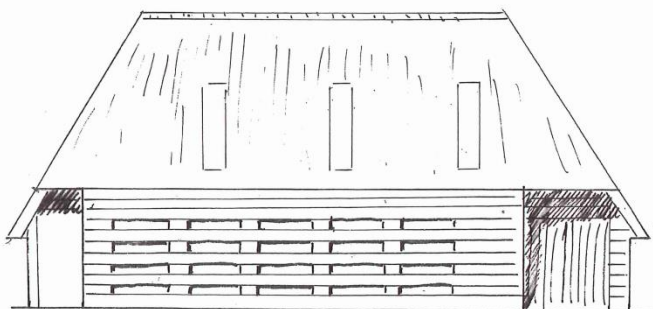
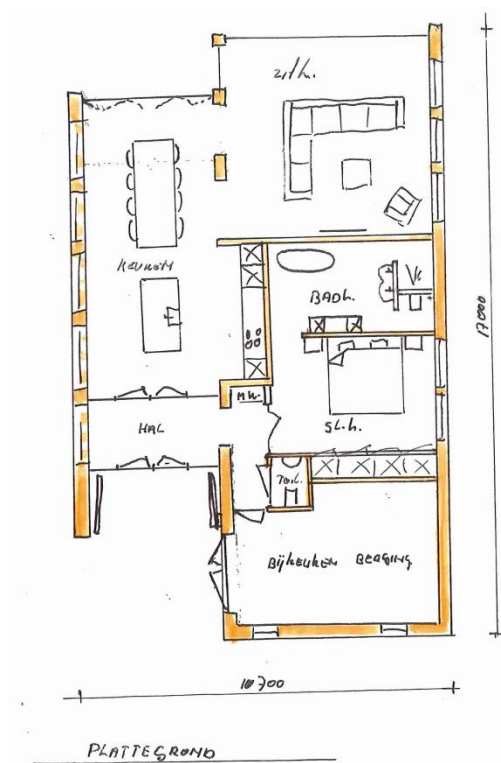
Het voorgestelde bouwvlak aan de Achtmaalseweg 182 sluit qua maat, schaal en gebruik direct aan bij deze bestaande bebouwingsstructuur en past binnen het ruimtelijke beeld dat de gemeente reeds heeft toegestaan in de directe omgeving. Daarmee is geen sprake van een uitzonderlijke of disproportionele maatvoering, maar juist van consistente doorontwikkeling binnen het bestaande bebouwingslint.

De maatvoering van het beoogde bouwvlak biedt voldoende ontwerprijheid om de woning landschappelijk en architectonisch in te passen, zonder dat dit leidt tot een verstening van het gebied. Het betreft een zorgvuldig gekozen bouwvlak dat past bij de lokale ruimtelijke opbouw, aansluit bij bestaande kavelgroottes en bijdraagt aan de harmonieuze afronding van het dorpsgebied aan de oostzijde van Achtmaal.

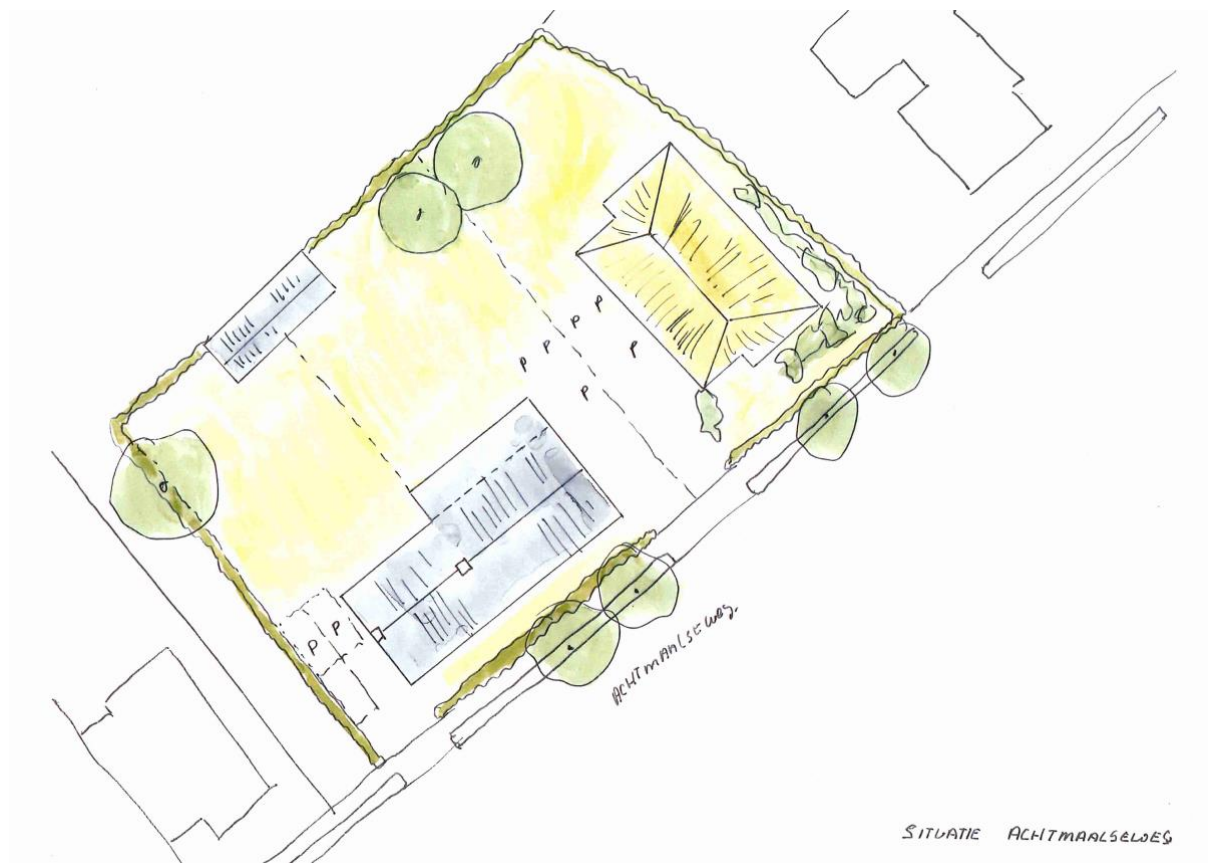
Op basis van bovenstaande overwegingen achten wij een ruimer bouwvlak op deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord. Wij zijn vanzelfsprekend bereid om over de precieze contouren in overleg te treden met de gemeente of de betrokken stedenbouwkundig adviseur. In de onderstaande schetsen wordt de beoogde situatie nader inzichtelijk gemaakt. Bijgaande schetsen zijn ter indicatie van de indeling van het bouwvlak. Deze schetsen zijn aan verandering onderhevig



STRAATBEELD ACHTMAALSEWEG 182



Linker Gevel



Figuur 1: Beoogde situatietekeningen